

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni a canone concordato: cedolare al 10% non per tutti i Comuni

di **Cristoforo Florio**

Master di specializzazione

Immobili e fisco

Scopri di più

L'agevolazione fiscale della **cedolare secca con aliquota del 10%**, in luogo di quella ordinaria del 22%, **non spetta per tutti i contratti di locazione a canone concordato**, ma solo per quelli **a canone concordato stipulati**, sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini ([art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998](#)), relativamente ad **abitazioni ubicate nei seguenti Comuni**:

1. **Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia**, nonché nei **Comuni confinanti con gli stessi**;
2. altri **Comuni capoluogo di Provincia**;
3. altri **Comuni ad alta tensione abitativa** individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Dispongono in tal senso gli [artt. 5, comma 4, D.M. 16 gennaio 2017](#), e [3, comma 2, D.Lgs. n. 23/2011](#).

La precisazione è d'obbligo in quanto, spesso, **si confonde la possibilità di stipulare contratti di locazione a canone concordato in tutti i Comuni** (e non più soltanto in quelli ad "alta tensione abitativa") con la previsione della normativa fiscale che, invece, consente di tassare con aliquota della cedolare secca agevolata al 10% **le sole locazioni abitative relative ad immobili situati in determinati Comuni**.

Peraltro, sulla base di quanto disposto dall'[art. 9, D.L. n. 47/2014](#), beneficiano della cedolare secca al 10% dal 2020 anche i **contratti di locazione a canone concordato relativi ad immobili siti in Comuni per i quali sia stato deliberato**, negli ultimi 5 anni precedenti il 28 maggio 2014, **lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi**, fermo restando che – per espressa previsione normativa – limitatamente al 2020, il beneficio riguardava solo i Comuni aventi popolazione **non superiore a 10.000 abitanti**.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha confermato l'applicabilità di questa norma di favore (si

veda, [risposta a interpello n. 160/E/2023](#) dell'Agenzia Entrate), **indipendentemente dal lasso temporale** che **intercorre tra la stipula del contratto di locazione** e la dichiarazione dello **stato di emergenza**.

Inoltre, beneficiano dell'agevolazione fiscale della cedolare secca al 10% anche **le locazioni a canone concordato** relative ad immobili siti in Comuni interessati dagli **eventi sismici del 2016** ([art. 1, comma 1, D.L. n. 189/2016](#)), in cui sia stata individuata una **“zona rossa”** da parte di un'ordinanza sindacale.

Va ricordato che, per i contratti di locazione **stipulati successivamente all'entrata in vigore del D.M. 16 gennaio 2017** (30 marzo 2017), senza l'assistenza delle organizzazioni sindacali (diventa facoltativa), è necessario, al fine di poter applicare l'aliquota del 10%, che **le parti si procurino un'attestazione rilasciata dalle organizzazioni** firmatarie dell'accordo territoriale, che **confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo** del contratto all'accordo territoriale (si veda, in questo senso, la [risoluzione n. 31/E/2018](#) dell'Agenzia delle Entrate).

Con riferimento alla gestione di tali contratti nella dichiarazione dei redditi va evidenziato che, in fase di compilazione del **modello Redditi PF 2025**, nel quadro RB - destinato ad accogliere i redditi fondiari - occorrerà **utilizzare apposite “codifiche”** per indicare l'applicabilità dell'agevolazione fiscale sopra indicata.

In particolare, nella **colonna 2** (utilizzo) dei **rigli RB** sarà necessario indicare il **numero “8”**, che consentirà di individuare **l'immobile concesso in locazione a canone concordato** e sito in un Comune ad **alta densità abitativa**.

In questo caso, laddove **non vi sia opzione per la cedolare secca**, l'indicazione di questa codifica comporterà **la riduzione del 30% del reddito imponibile**; invece, nel caso di opzione **per il regime della cedolare secca**, andrà barrata la **casella di colonna 11 “Cedolare secca”** e il reddito andrà indicato nella **colonna 15 “imponibile cedolare secca 10%”**.

Anche per le ulteriori **due ipotesi agevolate** (immobile concesso in locazione a canone concordato nei Comuni “calamitati” ed immobile situato nei Comuni interessati dal sisma del 2016) occorrerà **indicare il numero “8” nella colonna 2** (utilizzo).

Tuttavia, in tale caso l'agevolazione spetta solo nel caso di **opzione per la cedolare secca** e non **anche ai fini IRPEF**. Pertanto, nelle due ipotesi citate da ultimo, andrà barrata la **casella di colonna 11 “Cedolare secca”** e di **colonna 20 “Altri dati”**.

Non rileva, invece, il **Comune di localizzazione dell'immobile** ai fini delle agevolazioni IMU previste per i **contratti di locazione a canone concordato**.

Infatti, secondo quanto disposto dall'[art. 1, comma 760, Legge n. 160/2019](#), per **le abitazioni locate con la citata tipologia di contratto di locazione l'IMU**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, **è ridotta al 75%**.



La fruibilità di tale previsione normativa non è, quindi, subordinata ad una determinata localizzazione dell'immobile oggetto di locazione e, pertanto, è sempre applicabile laddove il contratto sia a canone concordato secondo le disposizioni della Legge n. 431/1998.